

# Exposé

## Einfamilienhaus in Barsinghausen

**Jetzt oder nie! Architektenhaus Offene Besichtigung am  
14.06.2026**



Objekt-Nr. OM-374885

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **948.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna

30890 Barsinghausen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	649,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Offene Besichtigung am Sonntag den 14.06.2026 von 11:00 bis 17:00 Uhr für Interessenten.  
Wo: Am Buchenkampe 2 in Barsinghausen

Zum Kauf steht ein stilvolles Architektenhaus in kubischer Bauweise, das modernen Wohnkomfort mit exklusiver Lage verbindet. Auf einem 649m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie mit 268m<sup>2</sup> durchdacht gestalteter Wohnfläche ein Wohnerlebnis der besonderen Art. In einer absolut ruhigen und begehrten Wohnlage am Waldrand des Deisters genießen Sie nicht nur die Natur mit dem Komfort der guten Verkehrsanbindung, sondern haben auch eine spektakuläre unverbaubare Aussicht von der Dachterrasse auf den Deister und im Norden bis nach Hannover.

### Modernes Wohnen mit Weitblick

Dieses individuelle Einfamilienhaus überzeugt mit klarer Linienführung, hellen freundlichen Räumen und einer hochwertigen Ausstattung. Die offene Bauweise sowie die großzügige Raumaufteilung ermöglichen Wohnen auf hohem Niveau – ideal für Paare oder Familien, auch mit dem Gedanken an barrierefreies Leben im Alter.

Das weitläufige Wohn- und Esszimmer besticht durch beeindruckende Fensterfronten, die einen herrlichen Panoramablick auf die umliegende Natur ermöglichen. Großzügige Schiebefensterelemente verbinden den Wohn- u. Essbereich fließend mit dem Außenbereich. Ein drehbarer Kamin sorgt für behagliche Wärme. Die teilweise überdachte Holz-Terrasse im EG lädt auch bei wechselhaftem Wetter zum Verweilen im uneinsehbaren Garten ein.

### Küche mit imposanter Kücheninsel

Diese stilvoll gestaltete Küche überzeugt durch Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und durchdachte Funktionalität. Das Zentrum bildet die eindrucksvolle 3,80 Meter lange Kücheninsel – ein Blickfang mit viel Platz zum Zubereiten. Ob geselliges Kochen mit Freunden oder entspanntes Frühstück mit der Familie – hier ist Raum für Genussmomente. Direkt an die Küche angeschlossen befindet sich eine praktische, kühle Vorratskammer.

Hochwertige Einbaugeräte, mit viel Stauraum mit modernen Fronten runden das Angebot ab. Die offene Raumgestaltung und eine angenehme Lichtführung verleihen der Küche eine helle, einladende Atmosphäre.

Funktionale Räume wie Technik- und Geräteraum, ein separater Garderobebereich sowie der direkte Zugang zum Doppelcarport mit Platz für zwei große Fahrzeuge und Zweiräder unterstreichen die durchdachte Planung.

### Obergeschoss mit Panorama und Privatsphäre

Über eine elegante Sichttreppe aus Akazienholz gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie durch großflächige Galeriefenster ein einmaliger Ausblick erwartet. Drei Wohnräume mit offenen Decken bieten kreative Gestaltungsmöglichkeiten – etwa durch Einzug von Schlaf- oder Spielebenen.

Der private Elternbereich bestehend aus dem Schlafzimmer und Ensuite-Bad bietet Rückzugqualität pur. Im OG steht ein weiteres modernes Bad mit ebenerdiger Dusche zur Verfügung. Ein Waschraum mit Zugang zu einem Dachboden erleichtert Ihren Alltag - ideal durchdacht für kurze Wege und hohe Funktionalität.

### Ausstattung im Überblick

- Architektenhaus in moderner, kubischer Form
- Wohnfläche 268 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche 40 m<sup>2</sup>
- Südterrasse Bangkirai (nicht Teil der Flächenberechnung)
- Dachterrasse mit PWC-Dielen

- Grundstücksgröße: 649 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2011
- Fußbodenheizung
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung
- Drehbarer Kamin im Wohnbereich
- Offene Küche mit hochwertiger Ausstattung und einer Kücheninsel
- Doppelcarport mit Starkstromanschluss für eine Wallbox vorhanden
- Geräteraum im Garten 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Glasfaseranschluss + Netzwerkschrank (Cat6 in fast allen Räumen)
- Hochwertige Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum nutzbar
- Altersgerechtes Wohnen im EG problemlos möglich

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- Unverbaubarer Panoramablick von der Dachterrasse über das Calenberger Land bis Hannover
- Architektonisches Wohnerlebnis mit klaren Linien und durchdachtem Raumkonzept
- Barrierefreies Wohnen auf einer Ebene möglich bei geringer Umgestaltung auf 145 m<sup>2</sup>
- Helle, lichtdurchflutete Räume durch bodentiefe Fenster
- Ideal für Homeoffice: Glasfaser, Netzwerkanschlüsse
- Ruhige Lage
- LAN-Anschlüsse in fast allen Räumen
- Pflegeleichter praktisch gestalteter Garten mit hoher Privatsphäre
- Urban angebunden und dennoch mitten in der Natur

Wenn Sie ernsthafte und solvente Interessenten sind, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie uns Ihren Namen und Ihre Telefonnummer sowie Ihre Fragen – wir rufen Sie schnellstmöglich zurück und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Das Haus wird provisionsfrei von privat verkauft. Von Makleranfragen bitten wir abzusehen - vielen Dank!

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Energieangaben

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauch: 67,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: B

Wesentliche Energieträger: Erdgas, Solarthermie

Ausstellungsdatum: 19.05.2025

Angebot für eine Wärmepumpe 22.000€ vorhanden

## Lage

Lage auf einen Blick

S-Bahn: ca. 5 Min. zu Fuß (Linie S1 Richtung Hannover)

Schwimm- und Freibad: ca. 3 Min. zu Fuß

Kindergarten und Grundschule: ca. 15 Min. zu Fuß

Realschule und Gymnasium: ca. 5 Min. zu Fuß

Supermärkte (REWE, Edeka, Lidl, Aldi): 3-6 Min. mit dem Auto

Flughafen Hannover: ca. 34 Min. mit dem Auto

Lagebeschreibung – Wohnen mit Fernsicht, Naturanschluss und Mobilität

Die Immobilie liegt in Barsinghausen-Kirchdorf, einem der begehrtesten Stadtteile in direkter Waldrandlage. Eine ruhige Sackgassenstraße als Spielstraße bietet Familien ein sicheres und naturnahes Wohnumfeld.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Grundschule, Realschule und Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Das Deisterbad ist nur 300 m entfernt. Die S-Bahnstation Barsinghausen-Kirchdorf (Linie S1) liegt nur 5 Gehminuten entfernt – in ca. 32 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den Hauptbahnhof Hannover oder die Innenstadt (Marienkirche) in etwa 29 Minuten.

Barsinghausen verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit hervorragender Infrastruktur – ideal für Pendler, Familien oder Menschen, die das Besondere suchen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wenn man ein Vogel wäre...

# Exposé - Galerie



Gartenidylle



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Südansicht



Terrasse unten

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Heizt das gesamte Stockwerk

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste-Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Ensuite Bad

# Exposé - Galerie

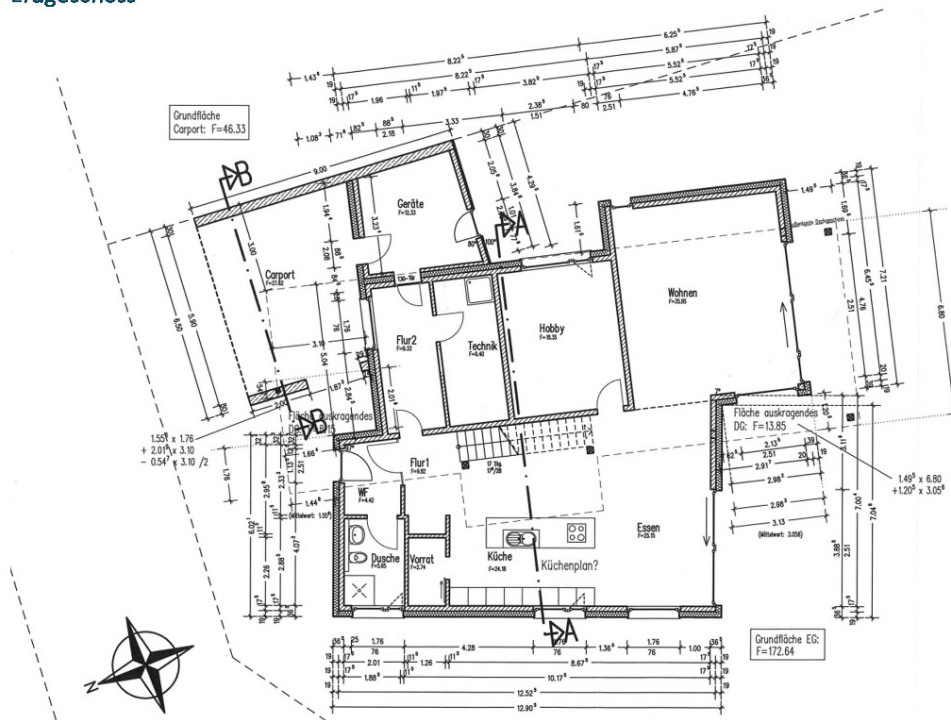


Nahezu uneinsehbarer Garten

# Exposé - Grundrisse

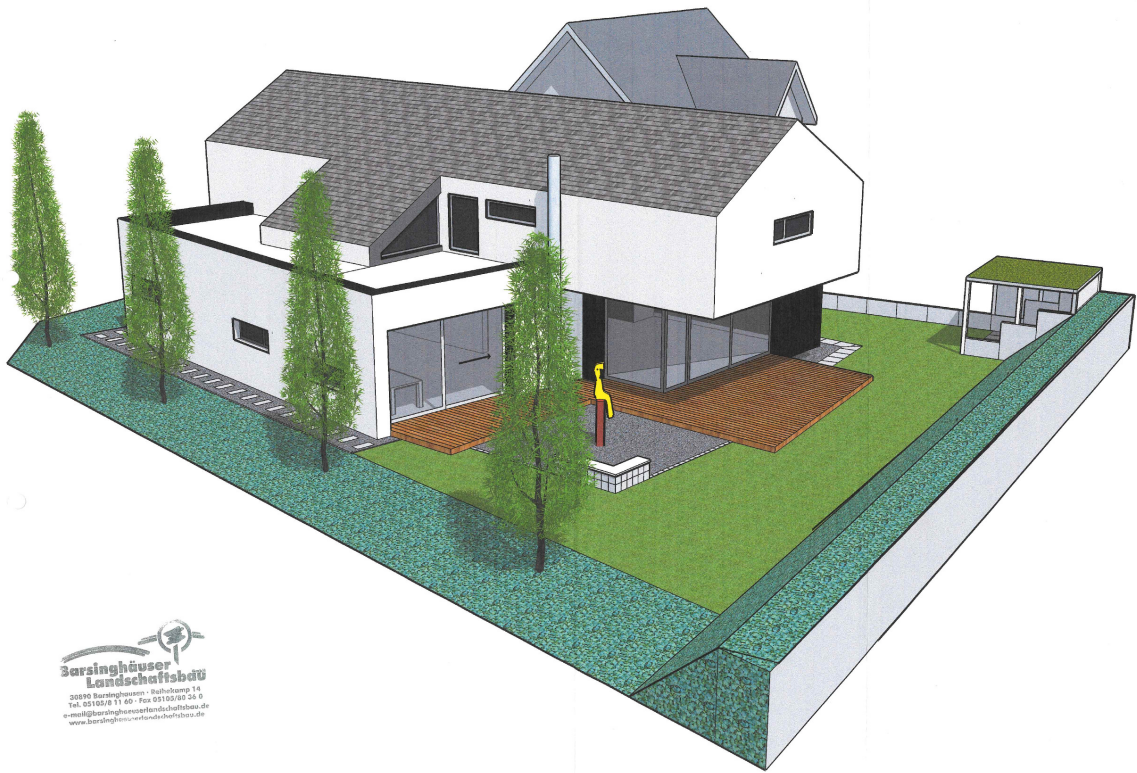
## Grundrisse

### Erdgeschoss





# Exposé - Grundrisse



**Barsinghäuser  
Landschaftsbau**  
20890 Barsinghausen · Rathauskamp 14  
Tel. 05105/911 60 · Fax 05105/90 54 0  
e-mail@barsinghaeuserlandschaftsbau.de  
www.barsinghaeuserlandschaftsbau.de

# Exposé - Grundrisse

## Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

( Flächen per CAD ermittelt )

### Wohnflächen

#### Erdgeschoss

Windfang	4,42 qm	
Dusche/WC	5,65 qm	
Flur 1	9,82 qm	
Vorrat	2,74 qm	
Küche	24,18 qm	
Essen	25,15 qm	
Wohnen	35,95 qm	
Hobby	18,35 qm	
Technik	9,40 qm	
Flur 2	9,33 qm	
		<hr/>
		144,99 qm

#### Dachgeschoss

Flur	14,16 qm	
Schlafen	23,51 qm	
Bad	9,79 qm	
Dusche	5,85 qm	
HWR	7,63 qm	
Kind 2	19,44 qm	
Kind 1	19,30 qm	
Dachterrasse	anteilig 50%	23,69 qm
		<hr/>
		123,37 qm

#### Wohnfläche gesamt

---

**268,36 qm**

### Nutzflächen

Carport	27,62 qm	
Abstellraum	12,33 qm	
		<hr/>
<b>Nutzfläche gesamt</b>		<b>39,95 qm</b>